



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14301/2025

ACJC/72/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 15 JANVIER 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 octobre 2025 (JTBL/1024/2025),

et

FONDATION DE LA COMMUNE DE B_____ **POUR LE LOGEMENT SOCIAL**, sise _____, intimée, représentée par C_____.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 janvier 2026.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1024/2025 du 6 octobre 2025, notifié le 17 octobre 2025 à A_____, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a condamné le précité à verser à FONDATION DE LA COMMUNE DE B_____ POUR LE LOGEMENT SOCIAL la somme de 1'858 fr. 70 avec intérêts à 5% l'an à compter du 4 mai 2024 (ch. 1 du dispositif), prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____ (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte expédié le 27 octobre 2025 à la Cour de justice, A_____ a formé un "appel, subsidiairement recours" contre ce jugement. Il a conclu à l'irrecevabilité de la requête déposée par FONDATION DE LA COMMUNE DE B_____ POUR LE LOGEMENT SOCIAL, subsidiairement au déboutement de celle-ci de toutes ses conclusions.

En substance, il a soutenu ne pas avoir compris le document qu'il avait signé lors de l'état des lieux de sortie de son ancien appartement, précisant qu'il était de langue maternelle somalienne et en situation de handicap. Aucun avis des défauts ne lui avait été notifié, et aucun document permettant d'établir l'amortissement des équipements de l'appartement ne lui avait été transmis. Seuls les menus travaux d'entretien incombaient au locataire, ce qui n'était pas le cas de ceux effectués dans l'appartement à son départ. Les conditions d'une procédure en protection des cas clairs n'étaient ainsi pas réalisées, dans la mesure où les faits allégués par FONDATION DE LA COMMUNE DE B_____ POUR LE LOGEMENT SOCIAL étaient contestés.

b. Dans sa réponse du 6 novembre 2025, FONDATION DE LA COMMUNE DE B_____ POUR LE LOGEMENT SOCIAL a conclu au rejet du recours formé par A_____ et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont été informées par plis du greffe du 28 novembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 20 décembre 2017, FONDATION DE LA COMMUNE DE B_____ POUR LE LOGEMENT SOCIAL, bailleresse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 1.5 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à D_____ [GE].

La régie C_____ est chargée de la gestion de l'immeuble.

b. Un état des lieux d'entrée a été effectué le 15 janvier 2018. Il en ressort que les murs et plafonds du hall, de la cuisine et de la chambre/salon avaient été rénovés. L'ensemble des équipements de la salle de bain ainsi que ses murs et son plafond étaient mentionnés comme étant "en ordre". Les sols du hall d'entrée et de la chambre/salon, en lino, présentaient une usure normale, tandis que les sols de la cuisine et de la salle de bain, en carrelage, étaient mentionnés comme étant "en ordre". Les autres équipements de l'appartement, y compris le store électrique de la chambre/salon, comportaient l'indication "en ordre".

c. Le 11 août 2023, A_____ a résilié son bail pour le 15 septembre 2023.

d. Un état des lieux de sortie, signé par A_____ le jour-même, a eu lieu le 4 septembre 2023. Il y était précisé que le locataire sortant acceptait, en apposant sa signature, que l'état des lieux de sortie valait reconnaissance de dette, selon l'art. 82 LP, pour les montants indiqués comme étant à sa charge. Les éléments suivants comportaient la mention "à la charge du locataire sortant / selon devis à recevoir" :

- Chambre/salon : marques et taches sur les murs, sol usagé;
- Cuisine : nettoyage incomplet des murs;
- Nettoyage général : insuffisant.

La section "remarques/observations générales" précisait que les murs et les sols de l'appartement étaient sales et comportaient des marques, ce que A_____ contestait, expliquant que ces éléments se trouvaient déjà dans cet état à son arrivée.

L'état des lieux de sortie mentionnait par ailleurs que des réglages devaient être effectués au niveau du store situé dans la chambre/salon. Le nettoyage des meubles, de l'évier et de la hotte aspirante de la cuisine était considéré comme étant insuffisant. Les plafonds comportaient la mention "en ordre" dans l'ensemble des pièces, à l'exception de celui de la salle de bain, qui présentait des traces d'humidité. Les autres éléments de l'appartement – dont les interrupteurs et les prises dans la chambre/salon, la prise ainsi que les accessoires de la salle de bain – figuraient avec la mention "en ordre".

e. Par courrier du 6 novembre 2023 adressé à A_____, C_____ a expliqué que plusieurs défauts avaient été constatés lors de l'état des lieux de sortie, nécessitant les travaux suivants :

- contrôle et remplacement de la prise de la chambre/salon, contrôle de l'interrupteur, fixation de l'interprise dans la salle de bain;
- nettoyage de la hotte aspirante dans la cuisine et fourniture d'un filtre en tissu;

- fourniture et pose de store dans la chambre/salon;
- arrachage du lino collé sur le parquet, arrachage des plinthes, ponçage et vitrification du parquet, fourniture et pose d'un seuil en aluminium dans la cuisine, fourniture et pose de plinthes;
- réglage de la charnière dans la cuisine;
- dépose des accessoires facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite dans la salle de bain;
- réfection complète des peintures de l'appartement.

Le coût de ces travaux s'élevait à 6'240 fr. 60 et un délai de 30 jours était imparti à A_____ pour s'en acquitter.

f. Le 14 novembre 2023, C_____ a fait parvenir un rappel de paiement à A_____ d'un montant de 1'020 fr. 70. Ce montant comprenait 323 fr. 10 d'honoraires de restitution anticipée et 757 fr. 60 de frais découlant des travaux, sous déduction de 60 fr. d'ores et déjà versés.

Un second courrier a été envoyé le 13 février 2024 à A_____, lui impartissant un délai de 10 jours pour s'acquitter de la somme de 8'342 fr., laquelle comprenait les éléments suivants : 323 fr. 10 d'honoraires de restitution anticipée et 8'018 fr. 90 de frais découlant des travaux (soit trois montants de 1'020 fr. 70, 6'240 fr. 60 et 757 fr. 60).

g. Par courrier du 21 février 2024, A_____ s'est opposé aux factures précitées, précisant que les travaux effectués dans son ancien appartement étaient des travaux d'entretien à la charge du propriétaire, l'amortissement des installations n'ayant par ailleurs pas été pris en considération.

h. Le 3 avril 2024, C_____ a réduit les prétentions de la bailleresse à 1'858 fr. 70 et imparti un délai de 30 jours à A_____ pour s'en acquitter. Ce montant comprenait les éléments suivants :

- 353 fr. pour le remplacement du store de la chambre/salon;
- 122 fr. 80 pour le dégraissage de la hotte ainsi que la pose d'un nouveau filtre dans la cuisine;
- 217 fr. 40 concernant le contrôle et le remplacement d'une prise de la chambre/salon ainsi que le contrôle d'interrupteur et la fixation de l'interprise dans la salle de bain;

-
- 757 fr. 60 pour divers travaux dans la salle de bain (dépose des accessoires pour personne en situation de handicap, dépose et remplacement du siphon et de la barre de douche défectueuse, rehaussement de la tringle à rideau de douche, montage du socle en bois et de la conduite pour machine à laver et bouchonnage);
 - 407 fr. 90 sur 1'087 fr. 70 concernant la réfection complète de la peinture des murs et des plafonds dans la chambre/salon, cuisine et hall d'entrée, compte tenu de l'amortissement à déduire sur les cinq années d'occupation de l'appartement, la dernière réfection des peintures ayant eu lieu en 2018.

C_____ a adressé une mise en demeure à A_____ le 13 août 2024, lui impartissant un ultime délai de dix jours pour s'acquitter des montants précités. A_____ a réitéré son opposition à s'acquitter de ces montants par courrier du 23 août 2024.

i. Le 15 novembre 2024, FONDATION DE LA COMMUNE DE B_____ POUR LE LOGEMENT SOCIAL a fait notifier à A_____ un commandement de payer, poursuite n°1_____, pour un montant de 1'858 fr. 70 avec intérêts à 5% l'an à compter du 4 mai 2024, correspondant aux frais de remise en état de l'appartement, auquel A_____ a formé opposition le 19 novembre 2024.

D. a. Par requête en protection des cas clairs formée le 18 juin 2025, FONDATION DE LA COMMUNE DE B_____ POUR LE LOGEMENT SOCIAL a conclu à ce que le Tribunal condamne A_____ à lui payer la somme de 1'858 fr. 70 avec intérêts à 5% l'an à compter du 4 mai 2024 à titre de participation aux travaux et de 74 fr. à titre de frais de poursuite. Elle a également sollicité la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n°1_____.

b. Par courrier non daté, reçu le 7 août 2025 par le Tribunal, A_____, après avoir contesté une partie des faits allégués par sa partie adverse, a conclu à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement à son rejet.

c. Lors de l'audience par-devant le Tribunal du 6 octobre 2025, A_____ a contesté le montant requis, expliquant que l'appartement était en parfait état lorsqu'il l'avait restitué.

FONDATION DE LA COMMUNE DE B_____ POUR LE LOGEMENT SOCIAL a persisté dans ses conclusions.

E. Dans son jugement, le Tribunal a considéré que le montant de 1'858 fr. 70 était justifié par les pièces produites par FONDATION DE LA COMMUNE DE B_____ POUR LE LOGEMENT SOCIAL. Des travaux avaient été entrepris afin de remettre en état l'appartement, travaux que A_____ avait accepté en signant l'état des lieux de sortie du 4 septembre 2023. Les frais de poursuite en

74 fr. ne découlant d'aucun justificatif, il n'y avait en revanche pas lieu de les mettre à sa charge.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, la conversion est admise si les conditions de recevabilité de la voie de droit correcte sont réunies, si l'acte peut être converti dans son entier, si la conversion ne porte pas atteinte aux droits de la partie adverse et si l'erreur ne résulte pas d'un choix délibéré de la partie représentée par un avocat de ne pas suivre la voie de droit mentionnée au pied de la décision de première instance ou d'une erreur grossière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_145/2021 du 27 octobre consid. 5.1; 5A_46/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.1).

En l'espèce, l'intimée a conclu en dernier lieu devant le Tribunal au paiement d'un montant de 1'858 fr. 70, de sorte que seule la voie du recours est ouverte au vu de la valeur litigieuse. L'acte du recourant, intitulé "appel, subsidiairement recours", doit ainsi être considéré comme étant un recours. On ne voit par ailleurs pas en quoi la conversion de l'appel en recours nuirait aux intérêts de l'intimée, ce qu'elle n'a pas soutenu.

Partant, le recours est recevable sur ce point.

1.2 Le recours a été interjeté dans le délai utile de dix jours applicable dans les décisions prises en procédure sommaire, cette procédure étant applicable aux procédures en cas clairs, de sorte qu'il est recevable sous cet angle (art. 248 let. b, 257 et 321 al. 2 CPC).

1.3

1.3.1 Selon l'art. 321 al. 1 CPC, le recours doit être introduit par un acte écrit et motivé. La motivation d'un recours doit, à tout le moins, satisfaire aux exigences qui sont posées pour un acte d'appel (art. 311 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_462/2022 du 6 mars 2023). Il s'agit d'une condition de recevabilité qui doit être examinée d'office (arrêt du Tribunal fédéral 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1). Pour satisfaire à son obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la

comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1).

Lorsqu'elle examine un acte déposé par une partie non assistée ne disposant pas d'une formation juridique, l'autorité d'appel ne doit pas se montrer trop stricte s'agissant de l'exigence de motivation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.1; 4A_56/2021 du 30 avril 2021 consid. 5.1). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit néanmoins permettre de comprendre sur quels points la décision attaquée serait erronée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 6).

1.3.2 En l'espèce, les conclusions du recourant sont claires, celui-ci ayant expressément conclu à l'annulation du jugement entrepris et à l'irrecevabilité de la requête déposée par l'intimée, subsidiairement à son rejet. Ses griefs sont par ailleurs compréhensibles, celui-ci reprochant notamment au Tribunal d'avoir considéré, à tort, que les conditions de la procédure en cas clairs étaient réunies, alors même que les faits étaient contestés.

Partant, le recours, rédigé par un plaideur en personne, satisfait aux exigences de motivation et sera déclaré recevable.

1.4 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

2. 2.1 Le recourant reproche au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair.

2.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. a et b CPC). Si l'affaire n'est pas suffisamment claire, il n'est pas entré en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (*voller Beweis*) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziert und schlüssig*) qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à

ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2).

En matière pécuniaire, la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 CPC lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP), mais également dans tous les cas où la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012).

2.1.2 Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Il s'ensuit que le locataire doit tout d'abord assumer les travaux de nettoyage et les petites réparations au sens de l'art. 259 CO. L'usure normale de la chose est fonction de sa destination et s'apprécie sur la base de tables déterminant la durée de vie moyenne des installations, même s'il reste possible d'apporter des preuves concrètes. Il s'ensuit que le locataire doit supporter les frais de réparation de l'installation qui est affectée d'un défaut dû à l'usage anormal de la chose louée, le fardeau de la preuve incombant au bailleur (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2020 du 5 août 2020 consid. 8.2). Sous peine de voir ses droits périmés, le bailleur doit en outre vérifier l'état de la chose lors de la restitution et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond, le cas des défauts cachés étant réservé (art. 267a al. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_537/2020 du 23 février 2021 consid. 3.1).

L'avis des défauts doit être précis et détaillé; des considérations générales telles que "taches dans la cuisine" sont insuffisantes. Le bailleur doit clairement faire connaître au locataire la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'art. 267a CO. Il doit toutefois permettre de discerner quels défauts, parmi tous ceux recensés, sont imputables au locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3.2).

2.1.3 Lors de l'état des lieux de sortie, les parties peuvent mentionner sur l'état des lieux les réparations que le locataire accepte de prendre à sa charge et arrêter de la sorte une convention d'indemnisation. S'il la signe, le locataire assume les travaux mentionnés ou, le cas échéant, le paiement de la somme indiquée. Sauf

défaut caché, le bailleur est lié par le procès-verbal que lui-même ou son représentant a dressé et signé ; il ne peut exiger que la réparation des dégâts qui y sont mentionnés (LCHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, 2019, p. 1037).

2.2 En l'espèce, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, le cas n'est pas clair.

En effet, la lecture des pièces produites par l'intimée permet de constater que les factures dont celle-ci sollicite le paiement ne correspondent pas aux travaux mentionnés comme étant "à la charge du locataire sortant" dans l'état des lieux de sortie. Il en va ainsi du remplacement du store, du dégraissage de la hotte ainsi que de la pose d'un nouveau filtre, du contrôle et du remplacement de la prise de la chambre/salon, des divers travaux effectués dans la salle de bain ainsi que de la réfection des plafonds dans la chambre/salon, la cuisine, le hall d'entrée et des murs dans le hall d'entrée et la cuisine. La majorité de ces points ne figure pas sur l'état des lieux de sortie ou alors avec la mention "en ordre". Il s'ensuit que l'état de fait n'est pas en mesure d'être immédiatement prouvé par les pièces produites par l'intimée et que, dès lors, les conditions posées par l'art. 257 CPC ne sont pas réalisées. La requête aurait dû être déclarée irrecevable.

Partant, le jugement entrepris sera annulé dans son intégralité, et la requête en protection du cas clair formée par l'intimée le 18 juin 2025 déclarée irrecevable.

- 3.** À teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 27 octobre 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/1024/2025 rendu le 6 octobre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14301/2025-3-SD.

Au fond :

Annule ce jugement.

Déclare irrecevable la requête formée le 18 juin 2025 par FONDATION DE LA COMMUNE DE B_____ POUR LE LOGEMENT SOCIAL.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr. cf. consid. 1.2